

宇都宮都市計画地区計画の決定（芳賀町決定）（原案）

都市計画 下原地区 地区計画を次のように決定する。

名 称	下原地区 地区計画	
位 置	芳賀郡芳賀町大字下高根沢字下原の一部	
面 積	約 4.8 h a	
地区計画の目標	<p>下原地区（以下、「本地区」という。）は芳賀町の西部、芳賀工業団地（市街化区域、工業専用地域）に隣接する市街化調整区域に位置しており、「第7次芳賀町振興計画」及び「芳賀町都市計画マスタープラン」において「市街化調整区域の土地利用の方針」の中で良好な環境の生活拠点の形成を図る地区として位置付けられている。</p> <p>本地区は北側を町道 0116 号線、東を町道 2121 号線、西側を町道 2120 号線、南側を町道 0225 号線に囲まれており、北西約 1 km には、「芳賀・宇都宮 L R T（ライトライン）」の「芳賀町工業団地管理センター前停留場」が位置するなど、交通便利性に優れている。</p> <p>このため、L R T 停留場を中心とした歩いて暮らせる生活利便性の高い良好な住環境を確保するため、緑豊かで潤いのある低層住宅地の形成と地域の活性化を図ることを目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>地区の特性に応じた合理的な土地利用を図るため、地区全体を 2 つに区分し、それぞれ以下の方針に基づき土地利用を誘導する。</p> <p>地区中央部の「A 地区」については、一戸建て専用住宅による、緑豊かで潤いのある低層住宅地を中心とした土地利用を図る。</p> <p>地区北部、西部及び東部の「B 地区」については、良好な居住環境を有する低層住宅地を基本とした土地利用を図る。</p>
	地区の施設整備の方針	<p>良好な環境を有する住宅地を形成するため、道路、公園、緑地等公共施設を適切に配置し、継続的な維持・管理を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、良好な環境を有する住宅地として維持・保全を図るため、地区の特性に応じ、建築物等に関して次の制限を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 建築物等の用途 (2) 建築物の容積率の最高限度 (3) 建築物の建ぺい率の最高限度 (4) 建築物の敷地面積の最低限度 (5) 壁面の位置 (6) 建築物等の高さの最高限度 (7) 建築物等の形態又は意匠 (8) かき又はさくの構造

地区 施設 の 配 置	種 類	種 別	面積 (延長)	備 考	
	道 路	区画道路	約 650m	幅員 7 m	
		区画道路	約 400m	幅員 6 m	
		歩行者専用道路	約 140m	幅員 4 m	
	公園・緑地等	公 園	約 0.25 h a	1 箇所	
		緑 地	約 0.05 h a	1 箇所	
	地区 の 区 分	名称	A 地 区	B 地 区	
		面積	約 3.2 h a	約 1.6 h a	
	地区 整 備 計 画	建 築 物 等 の 用 途 の 制 限	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 一戸建ての住宅</p> <p>(2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第130条の3で定めるもの</p> <p>(3) 診療所</p> <p>(4) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第130条の4で定める公益上必要な建築物</p> <p>(5) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち令第130条の5の2で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>(6) 前各号の建築物に附属するもの（令第130条の5で定めるものを除く。）</p>		<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち令第130条の3で定めるもの</p> <p>(3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(4) 幼稚園</p> <p>(5) 地区集会所、公民館</p> <p>(6) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(7) 診療所</p> <p>(8) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第130条の4で定める公益上必要な建築物</p> <p>(9) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち令第130条の5の2で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>(10) 前各号の建築物に附属するもの（令第130条の5で定めるものを除く。）</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	80/100	100/100	
		建築物の建ぺい率の最高限度	50/100	50/100	
		建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地として利用する宅地面積の最低限度は200㎡とする。 ただし、公共公益上必要なものは、この限りではない。		
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線及び隣地境界線（ごみ置場の敷地に接する場合を除く。）までの距離は、1.0m以上でなければならない。</p> <p>ただし、建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合を除く。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であるもの</p> <p>(2) 物置、その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5.0㎡以内であるもの</p> <p>(3) 高さ3.0m以下の車庫（平屋建ての開放性のあるものに限る。）</p>		
		建築物等の高さの最高限度	<p>建築物の高さは10mを、軒の高さは7mを超えてはならない。</p> <p>また、建築物の各部分の高さは、次の各号に掲げるもの以下としなければならない。</p> <p>(1) 前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの</p> <p>(2) 前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの</p>	<p>建築物の高さは、10mを超えてはならない。</p> <p>また、建築物の各部分の高さは、前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの以下としなければならない。</p>	

地区整備計画	建築物等に関する事項	又建築意匠等の制限態	<p>建築物の屋根、外壁及び柱並びに工作物の色彩は、原色を避け、周辺環境と調和した落ち着いたものとする。</p> <p>また、屋外広告物は、次の各号に適合しなければならない。</p> <p>(1) 自家用広告物とする。</p> <p>(2) 周辺環境に調和した色彩とする。</p>
		のかき造又はは制さ限く	<p>かき又はさく（門柱、門扉は除く。）を設置する場合の構造は、原則として宅地地盤面からの高さ1.5m以下の生け垣又は透視可能なフェンス（高さ0.6m以下の部分を除く。）とする。</p> <p>ただし、公共公益施設等で、居住環境の保護のため、やむを得ない場合を除く。</p>

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

理由

当地区において、無秩序な開発を抑制し、一戸建て専用住宅を中心とした、緑豊かで潤いのある低層住宅地としての土地利用と地域の活性化を図るため、本地区区計画を決定する。

宇都宮都市計画地区計画（下原地区地区計画）を定めようとする理由

1. 位置と現状

下原地区は芳賀町役場から西へ約 5 km、芳賀工業団地に囲まれた市街化調整区域に位置する地区である。

本地区は県道宇都宮茂木線に近接しており、北西約 1 kmには「芳賀・宇都宮 L R T（ライトライン）」の「芳賀町工業団地管理センター前停留場」が位置するなど、交通利便性が高い地区である。

ライトラインの開業に伴い、本地区を含めた周辺地域における宅地需要が高まっていることから、無秩序な開発を抑制し、計画的な土地利用を図る必要がある。

2. 地区計画策定に至る経緯

平成 28 年 3 月策定の「第 6 次芳賀町振興計画」及び「芳賀町都市計画マスタープラン」において、“下原地区における良好な生活拠点の形成”が位置づけられた。

その後、地区代表者説明会や下原地区まちづくりアンケート調査を実施し、平成 30 年 3 月に地元代表者等から成る「下原地区まちづくり研究会」が設立された。

当研究会は、設立から下原地区におけるまちづくりのあり方について議論を続け、令和 2 年 10 月に芳賀町に対して下原地区における総合的で計画的なまちづくりの推進に向けた「要望書」を提出した。

これを受けて令和 4 年度より下原地区における具体的な開発手法の検討及び関係機関協議を進め、今般、地区計画を策定するに至った。

3. 上位計画との整合

（1）宇都宮都市計画区域マスタープラン（令和 8 年 3 月策定）

「3-1 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針」の「(5) その他の土地利用の方針 ④ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針」において、“駅周辺や既存集落などでは、市街化調整区域の目的に沿った範囲において、地区計画などを活用し地域の活力維持を図る”と位置付けられている。

（2）第 7 次芳賀町振興計画（令和 6 年 3 月策定）

「市街化調整区域の土地利用の方針」の「町や地域の振興のための土地利用」において、“工業団地に隣接する下原地区においては、L R Tによる宇都宮市との連携強化を活かして、トランジットセンターの機能強化による利便性向上と周辺の活性化を目指して、地区計画制度等を活用し、既存住宅地の環境改善を図りながら農地等の都市的土地利用への転換を適切に誘導することで、産業拠点における住の機能の一部を担うとともに、公共交通によるカーボンニュートラルが実現した良好な環境の生活拠点の形成を、地域住民と行政の協働により進めます。”と位置付けられている。

（3）芳賀町都市計画マスタープラン（平成 28 年 3 月策定）

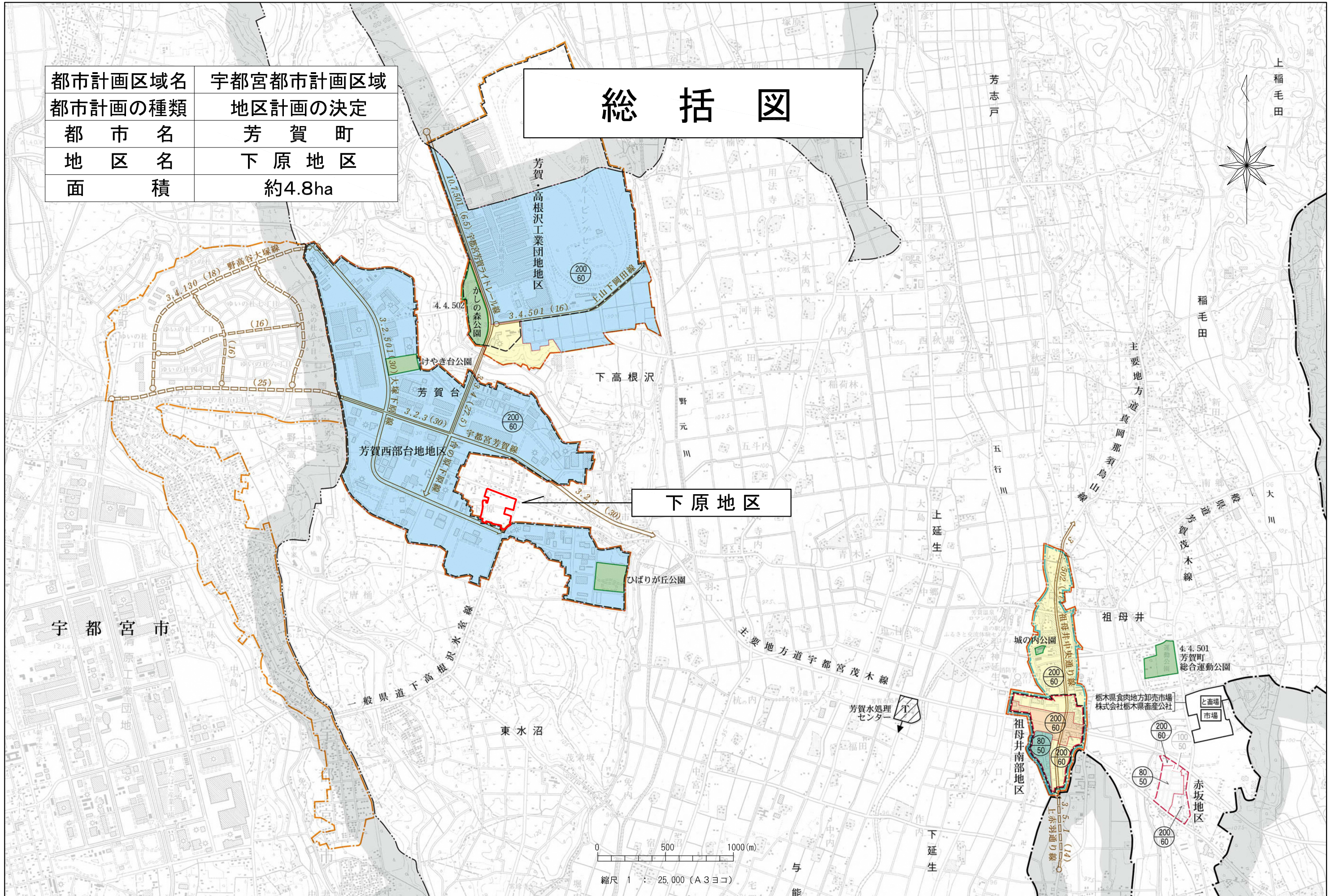
「市街化調整区域の土地利用の方針」の「町や地域の振興のための土地利用」において、“下原地区における L R T 整備波及効果を活用した生活拠点の形成”と位置付けられており、実現方策の検討において、“地区計画等の活用”が示されている。

4. 地区計画決定の理由

本地区における無秩序な開発を抑制し、一戸建て専用住宅を中心とした、緑豊かで潤いのある低層住宅地としての土地利用と地域の活性化を図るため地区計画を定めるものである。

都市計画区域名	宇都宮都市計画区域
都市計画の種類	地区計画の決定
都市名	芳賀町
地区名	下原地区
面積	約4.8ha

総括図



下原地区

縮尺 1 : 25,000 (A3ヨコ)

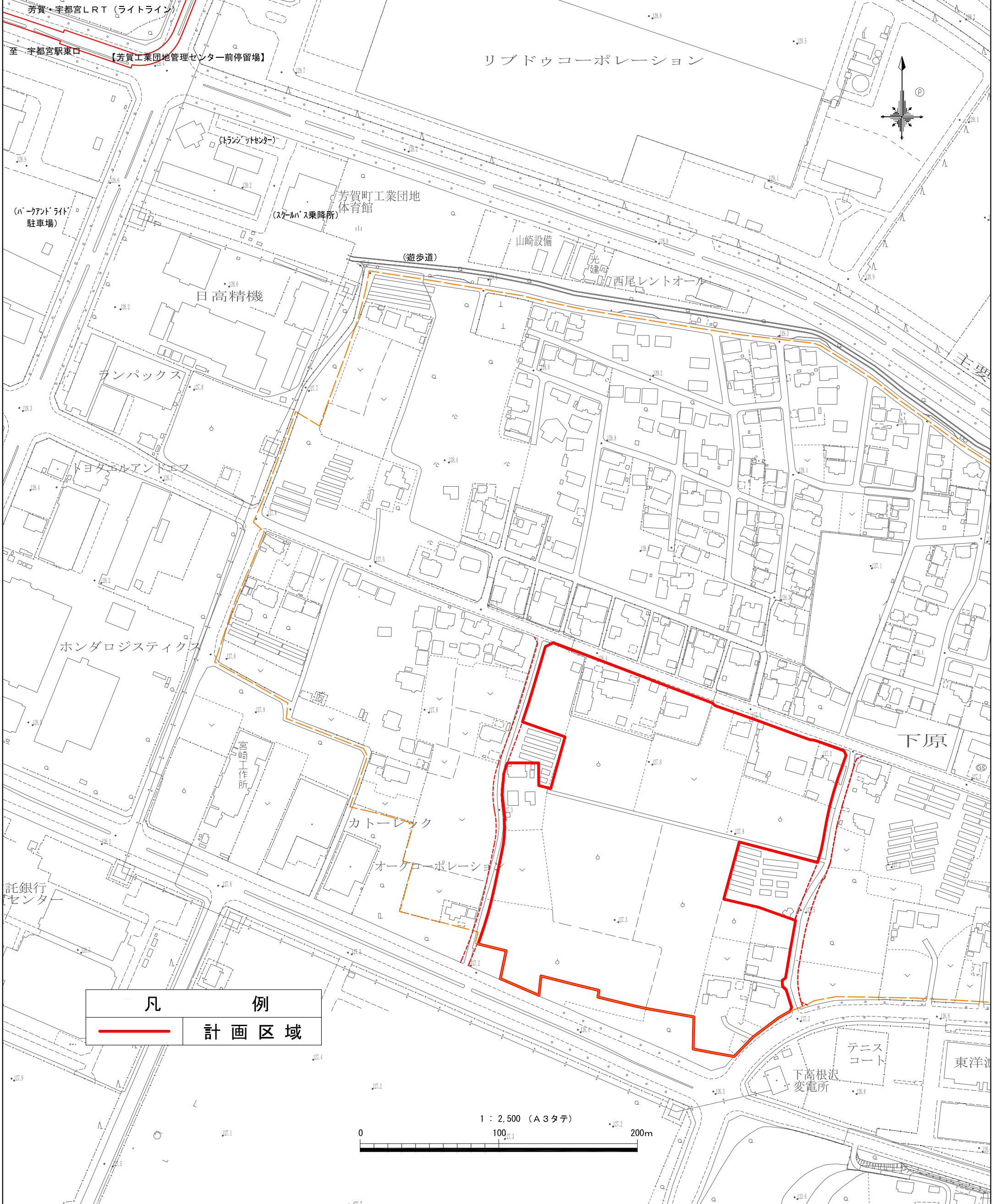
至 芳賀・高根沢工業団地

都市計画区域名	宇都宮都市計画区域
都市計画の種類	地区計画の決定
都市名	芳賀町
地区名	下原地区
面積	約4.8ha

芳賀

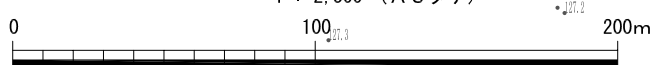
都市計画 下原地区 地区計画 計画図

関東リ



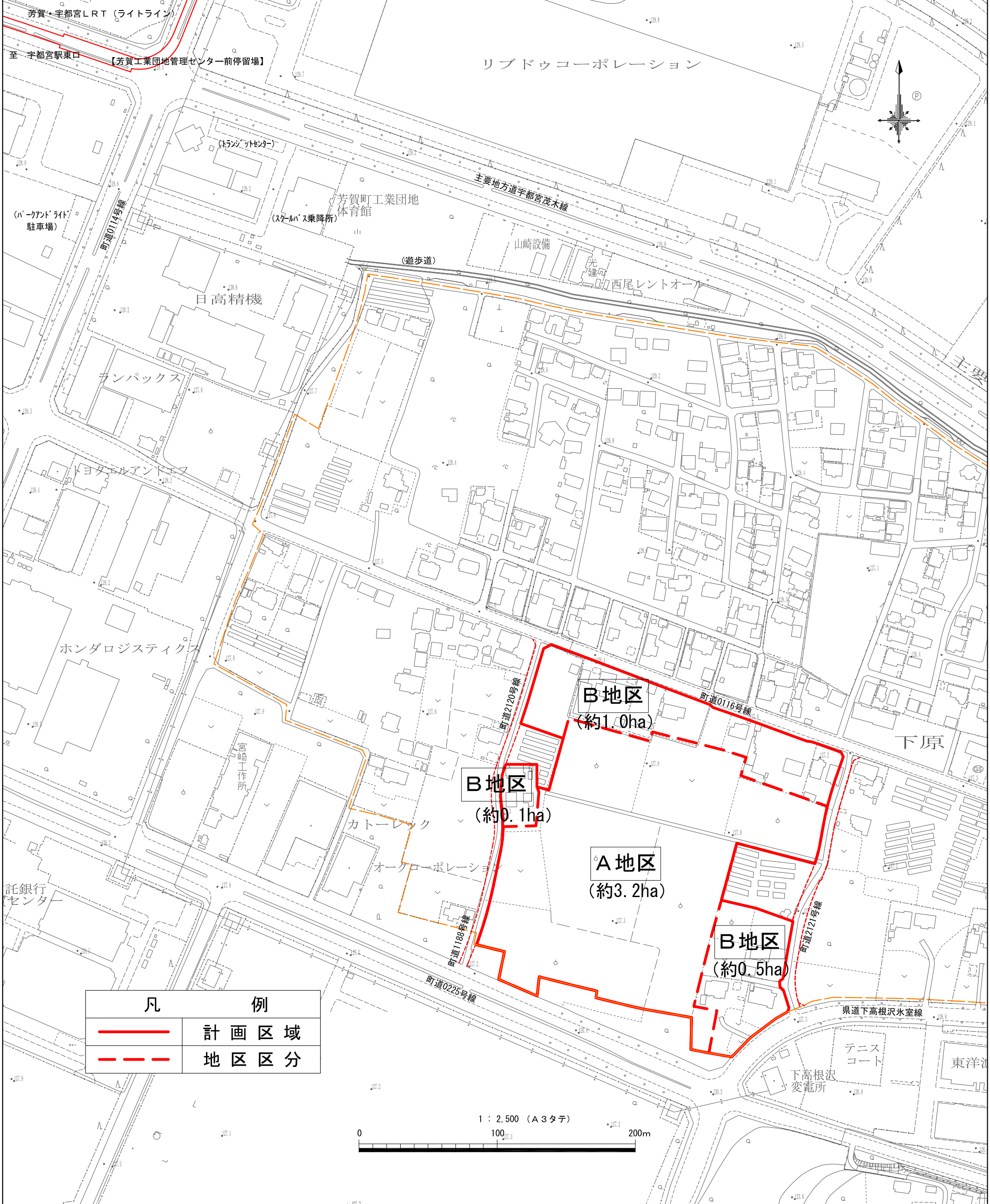
凡	例
	計画区域

1 : 2,500 (A3タテ)



都市計画区域名	宇都宮都市計画区域
都市計画の種類	地区計画の決定
都市名	芳賀町
地区名	下原地区
面積	約4.8ha

都市計画 下原地区 地区計画 計画図 (地区区分図)



凡	例
	計画区域
	地区区分

1 : 2,500 (A3タテ)

